

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 183/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Giorgio Maj  
**Codice fiscale:** MJAGRG54B05I530Z  
**Studio in:** Via S. Andrea 3 - 24044 Dalmine  
**Telefono:** 035370770  
**Email:** studiomaj@giorgiomaj.it  
**Pec:** giorgio.maj@geopec.it

Beni in **Cenate Sotto (BG)**  
Località/Frazione  
via San Rocco, 26

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	5
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	5
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	5
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	6
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	6
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	6
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	6
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	7
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	7
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	7
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	7
<b>Criterio di stima</b> .....	7
<b>Fonti d'informazione</b> .....	8
<b>Valutazione corpi</b> .....	8
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-10-2024 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Giorgio Maj

**Data nomina:** 21-05-2024

**Data giuramento:** 27-05-2024

**Data sopralluogo:** 21-06-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

10-06-2024: presentazione richiesta di accesso agli atti per verifica regolarità edilizia / presentazione richiesta certificati ad ufficio anagrafe e stato civile

13-06-2024: ricezione certificati stato civile esecutato

21-06-2024: sopralluogo unità immobiliare

04-09-2024: effettuato accesso agli atti - non sono state estratte pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare oggetto di perizia

Beni in **Cenate Sotto (BG)**  
via San Rocco, 26

## **Lotto: 001**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento trilocale a piano primo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Rocco, 26**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 964, subalterno 701, scheda catastale BG0119494, indirizzo via San Rocco, 12, piano 1, comune C457, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 206,58 €

Confini: da nord in senso orario: vuoto su area esterna, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, ballatoio e scala esterni comuni

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare è ubicata in area collinare, caratterizzata da territorio agricolo, priva di esercizi commerciali di vicinato e servizi, collegata al centro cittadino da strada carrabile a doppio senso di marcia e carreggiate ristrette (strada a tornanti, priva di marciapiede e/o pista ciclopedonale), distante circa 3 km.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo (15 km), Seriate (10 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale Oasi WWF ZSC Valpredina (2,5 km), Parco delle Valli d'Argon (4 km).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A4 (casello Seriate) 11 km, Linea FS Bergamo-Brescia (stazione Seriate) 10 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **APPARTAMENTO TRILOCALE A PIANO PRIMO**

Appartamento a piano primo con unico affaccio in direzione nord-est verso monte, accessibile da scala esterna comune, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere e n. 1 bagno.

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** in stato di abbandono

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto risulta obsoleto e non funzionante, in quanto la fornitura è stata disattivata
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto non sono presenti pratiche negli archivi comunali

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n 47 del 30/12/2021
Zona omogenea:	agricolo collinare
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole art 2 - articolazione del territorio comunale / art 25 - il sistema ambientale - zona A2: aree agricole collinari
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il PGT individua l'area come zona agricola collinare, senza specificar parametri urbanistici di riferimento

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/1997 al 14/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 27/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Milano 4 in data 05/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 05/12/2012 ai nn. OMISSIS; Precedente esecuzione immobiliare.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 24/04/2024 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 27/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: non pervenute.

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non indicati nella documentazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO TRILOCALE A PIANO PRIMO

Destinazione	Parametro	S.L.P.		Coefficiente	Superficie equivalente	
APPARTAMENTO TRILOCALE A PIANO 1	sup lorda di pavimento	mq	70,00	1,00	mq	70,00
		<b>mq</b>	<b>70,00</b>		<b>mq</b>	<b>70,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Cenate Sotto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non risulta comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato e che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo dell'atto di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecni-co-economiche degli immobili presi a confronto.

- viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore dell'immobile da stimare è quindi verificato e confrontato con i valori delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato nel periodo corrente.

#### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi delle compravendite in loco è stata effettuata ricercando beni simili che chiameremo comparabili, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter metterli a confronto con il bene oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni site nel centro della città di Bergamo, con destinazione residenziale.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e provincia

#### 12.3 Valutazione corpi:

##### APPARTAMENTO TRILOCALE A PIANO PRIMO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>		<i>Valore Unitario</i>		<i>Valore Complessivo</i>	
APPARTAMENTO TRILOCALE A PIANO 1	Mq	70,00	€	500,00	€	35.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo					€	35.000,00
Valore accessori					€	0,00
Valore complessivo intero					€	35.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>					<b>€</b>	<b>35.000,00</b>

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO TRILOCALE A PIANO 1	Abitazione di tipo economico [A3]	70,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - € 5.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 29.750,00

#### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.750,00

06-09-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Giorgio Maj